



**Excmo. Ayuntamiento de Arenas de San Pedro**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza del Ayuntamiento, nº 1**  
**05400 ARENAS DE SAN PEDRO**  
**(Ávila)**

**Asunto: Ruina inmueble colindante / Resolución**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1849/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión al deficiente y ruinoso estado de conservación del inmueble colindante al número XXX de la carretera de XXX, esquina con calle XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de Arenas de San Pedro (Ávila), y a los daños y perjuicios ocasionados en la citada finca.

Según manifestaciones del autor de la queja, se han producido numerosas caídas de cascotes y trozos del canalón, tanto a la vía pública como a la finca colindante, con el consiguiente peligro para la integridad de los vecinos o viandantes de la zona.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, por D. XXX, mediante escrito con fecha de registro de entrada el XXX de 2022, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere obtenido respuesta ni adoptado medidas para solucionar la problemática planteada.





Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Estado de conservación del inmueble objeto de la presente queja, colindante al número XXX de la carretera de XXX, esquina con calle XXX, de la localidad de Arenas de San Pedro (Ávila), en la actualidad, adjuntando cuantos informes técnicos o jurídicos hubieren sido evacuados al respecto.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar al propietario del inmueble referido el deber urbanístico de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado por D. XXX, el XXX de 2022, adjuntando, en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 9 de marzo de 2023, en la cual se hacía constar que:

*“Visto el Informe del Arquitecto Técnico Municipal, nº XXX/2023 de fecha XXX, en el cual se comunica que el momento de realizar la visita de comprobación al inmueble, no se aprecian deterioros de importancia en la fachada principal del edificio que colinda con la vía pública.*

*Una vez examinado el estado físico del inmueble, se concluye que debe procederse al archivo de las actuaciones por no concurrir causa que justifique la incoación del procedimiento de orden de ejecución de obras”.*

Recibida la citada comunicación, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de un escrito de alegaciones, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 26 de abril de 2023, en el cual se reitera el deficiente estado de conservación de la edificación objeto de queja, aportando fotografías del tejado y cascotes caídos.



A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto que, con carácter general, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

Asimismo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 15.1 dispone que: *“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:*

*a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.*

*b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos”.*



Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento de Arenas de San Pedro no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble objeto de queja, sito en la calle XXX, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como indica la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 24 de junio de 2011, dicho deber *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”*, como ha ocurrido en el presente supuesto.

No obstante lo anterior, ante una eventual inobservancia de este deber por parte de los propietarios, que en el presente supuesto todo parece indicar que ha sido claramente incumplido por la falta del uso del inmueble, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que resulten necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística, como son la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina; y a estos instrumentos legales nos referiremos a continuación en la medida en que deben constituir el marco de actuación de esa Administración local.

Previo al análisis de los mismos, debemos advertir a esa entidad local que, en relación con las obligaciones de vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles por cuenta de sus propietarios, se ha pronunciado la STS de 16 de febrero de 1999, de conformidad con la cual *“Se contraponen, así, dos distintos deberes, el de vigilancia y prevención, a cargo de los Ayuntamientos, y el de conservación de los edificios, de cuenta de sus propietarios”*. Precisamente el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de **responsabilidad patrimonial**, recriminando la inactividad de los ayuntamientos y la consiguiente falta de ejercicio de la función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas, cuando se hayan ocasionado daños a terceros.

No cabe olvidar que los Ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Pues bien, la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, que es la orden de ejecución, prevista en el artículo 106 de la LUCyL, deber que tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en el mantenimiento de las condiciones que garanticen la salubridad e



higiene de los terrenos e inmuebles, alcanza a toda su extensión, y no solo a las partes del mismo que sean colindantes con la vía pública. La orden de ejecución debe detallar, con la mayor precisión posible, las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

En el caso de que la orden de ejecución no se cumpla, el Ayuntamiento dispone de la potestad de la ejecución forzosa, a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que establece lo siguiente: *“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”*.

Pero más allá del deber de conservación, debemos de considerar el otro instrumento aludido anteriormente, es decir, la declaración de ruina, a la que se llega normalmente por el incumplimiento, por parte de sus titulares, y por ende, de los sujetos legalmente obligados a la correcta conservación de aquél, de los deberes de conservación a que alude la normativa urbanística de aplicación, a la que ya nos hemos referido.

Por ello, a la vista de los datos y fotografías que obran en el expediente, ese Ayuntamiento debe también valorar, considerando también los informes técnicos que sean necesarios, la realización del procedimiento de declaración de ruina del inmueble, pues aparentemente se halla en un evidente estado de abandono, con objeto de verificar si concurren, como es sabido, los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero:

*“a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.*

*b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada”*.

En definitiva, aunque mantener las condiciones de seguridad, salubridad, limpieza y ornato de fincas e inmuebles, constituye una responsabilidad de todos los propietarios, desde instancias municipales se deben ejercer las competencias para el debido cumplimiento de estos deberes, incluso las de tipo sancionador. Por ello, debemos insistirle en el deber que tiene esa corporación de actuar en cumplimiento de la normativa a que se ha hecho referencia, antes de que se produzca un deterioro irreversible en el



inmueble objeto de queja pues muestra evidentes síntomas de degradación, dado que, además de otros intereses que han de ser tutelados por esa Corporación, a los que se ha hecho referencia *ut supra*, la situación actual del inmueble también afecta negativamente a la imagen urbana del municipio de Arenas de San Pedro.

Finalmente, en el contexto de lo anteriormente argumentado, también cabe recordar la Sugerencia del Defensor del Pueblo de 31 de octubre de 2016, remitida al Ayuntamiento de Salorino (Cáceres) a propósito de la queja 16002266, en la que su autor denunciaba, también, la existencia de humedades en su vivienda como consecuencia del estado ruinoso de un inmueble. Entre otras consideraciones, en ella se señala que: *“Cuando el propietario de un edificio no asume el deber urbanístico de conservarlo y mantenerlo con la debida seguridad y salubridad, el Ayuntamiento le impartirá la orden para que así lo haga y si no lo hiciera podrá realizar las obras necesarias para mantener esas adecuadas condiciones mediante la ejecución subsidiaria siendo los gastos ocasionados a costa del propietario obligado. [...] Nuevamente se le recuerda que la no aplicación por ese Ayuntamiento de la normativa que regula esta materia de edificación que deriva en deficiente o ruinoso puede acarrear una responsabilidad patrimonial municipal por los daños y perjuicios que pudiera causar esa vivienda a terceros, como puede ser el interesado, ya que éste denunció hace años a esa Administración el mal estado en que se encuentra”*.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

**Primero.- Que por parte de ese Ayuntamiento de Arenas de San Pedro, en ejercicio de las competencias que ostenta en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se recomienda que, sin más demora, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de ruina de la edificación objeto de queja, cuyo deficiente estado de conservación contribuye a la degradación de la imagen urbana de esa zona, e incluso eventualmente puede poner en peligro la seguridad y salud de los vecinos y causar daños a los inmuebles colindantes.**

**Segundo.- Que sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o no incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente, siempre que de ello se deriven daños a terceros, que pueden ser materiales o morales, como es**



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

**posible que pueda estar sucediendo en el caso a que se refiere la queja que ha dado lugar a la presente resolución.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN  
Tomás Quintana López